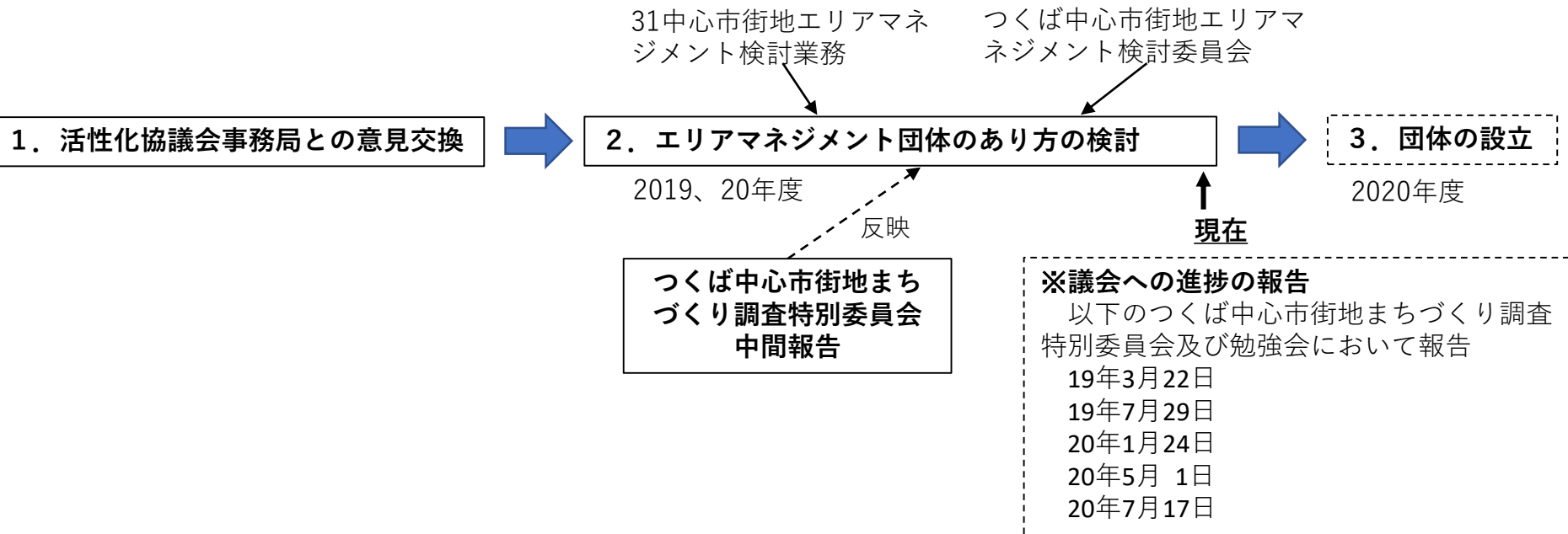


令和 2 年(2020年)12月25日
都市計画部学園地区市街地振興室

つくば中心市街地における エリアマネジメント団体 の設立について

1. 現在までの取組みについて

中心市街地の魅力あるまちづくりを持続的に続けていくためには、エリアマネジメントの実現が重要であると考えることから、以前よりつくばセンター地区活性化協議会事務局と意見交換を行ってきたが、2019年度から中心市街地にふさわしいエリアマネジメント等について具体的検討を実施している。



2. つくば駅周辺のまちづくりの課題

I. まちに愛着を持ち、変化を強力に推進する者が少ない

まちを変化させるにはまちへの愛着と強い推進力が必要であるが、地域に根差した人が少ない

II. 小さなコトやサービスを素早く数多く実施し、変化を見せる必要がある

取組みを先導して他者に見せ共感させることや、まちに住む人、来る人に変化を感じさせることが必要

III. まちに必要な民間及び行政では難しい取組みをできる者がいない

民間事業者単独では採算上難しく、行政では直接実施が難しい、官民の連携が必要な取組みが多く存在するが、それらを実施する者が少ない

まちづくりに必要な機能

市域全域を考えた機能

まちのあり方を示す機能

まちの今後の方向性示す等

【主体：市】

地域の活動を支える機能

活動しやすくするための制度構築、各主体の調整 等

【主体：市等】

地域で動く機能

①人と人、コトとコトをつなげる調整機能(情報ハブ)

方向性を共有し、活動する人やコトをつなげる 等

【主体：活性協を改編】

②まちなかでコトを創る実行する機能

まちの価値を高めるアイデアを形にし、実行する 等

【主体：地域運営会社を新設】

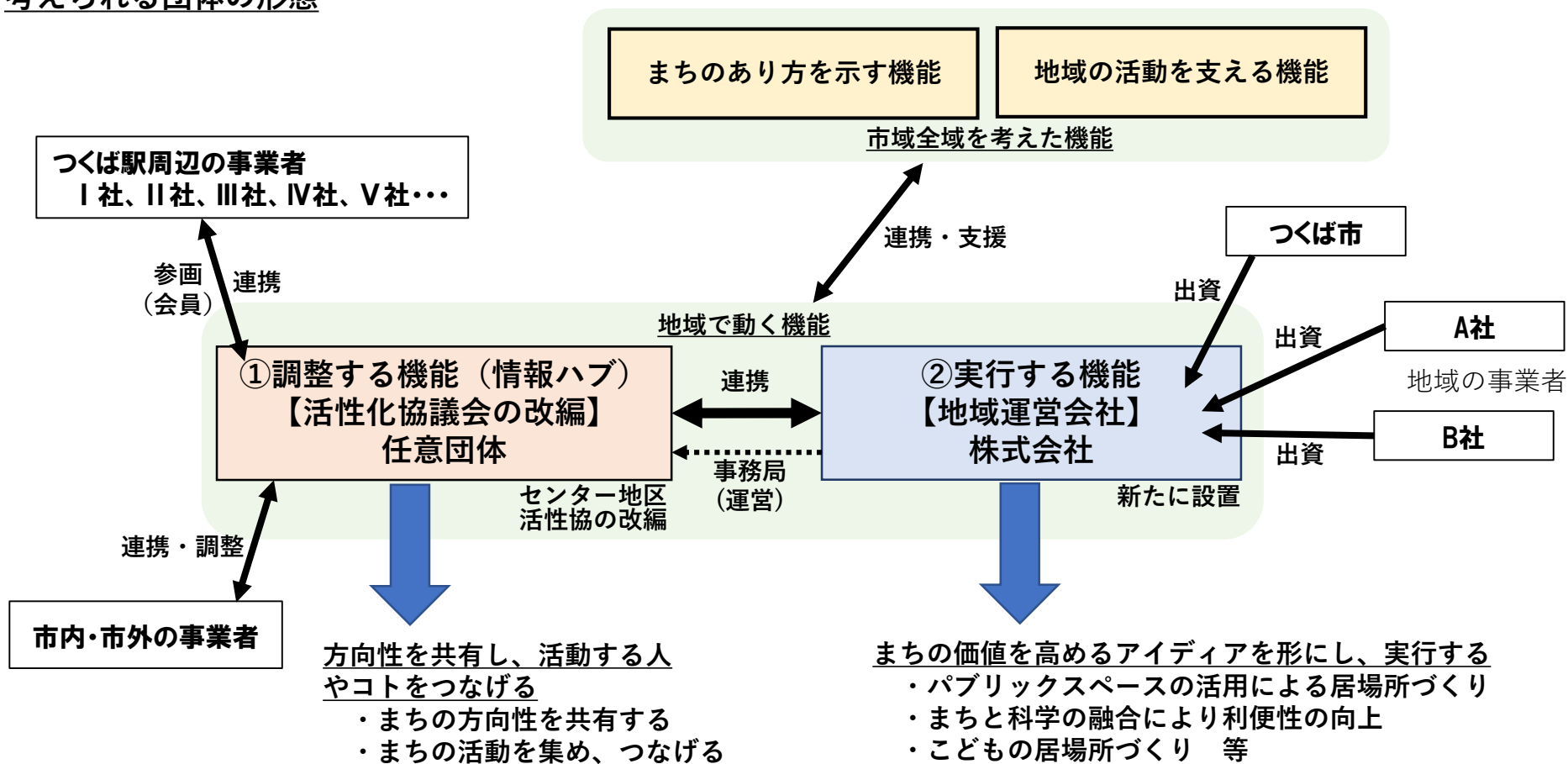
連携

団体を改編および新設し、まちを変えるために必要な推進力を強化

※団体設立に向け考慮すべき事項

- ◆①の機能
 - ・現在のつくばセンター地区活性化協議会を再編することが望ましい
 - ・多くの関係者が参画することが必要
 - ・強い推進力や市民団体等の活動をまちに展開させる窓口機能が必要
- ◆②の機能
 - ・現在②を担える組織がないことから新設する
 - ・迅速にかつ柔軟に取り組めるような体制をつくる必要がある
 - ・持続可能な組織とするため、きちんと収益を上げ、自立しながら取り組む必要がある

考えられる団体の形態



※法人形態について

○①の団体について

将来は一般社団法人等の法人格を有することが望ましいが、当初はつくば駅周辺の事業者が参画しやすいようにするために「任意団体」とすることが望ましい

○②の団体について

一定の収益により持続可能な組織とするため、資金調達のしやすさ等を考え「株式会社」とすることが望ましい

◆調整機能の役割

“まち”が生き残るためにはまちなかの人やコトをきちんとつなぐ役割が必要

まちなかの人と人、コトとコトをつなげるプラットフォーム

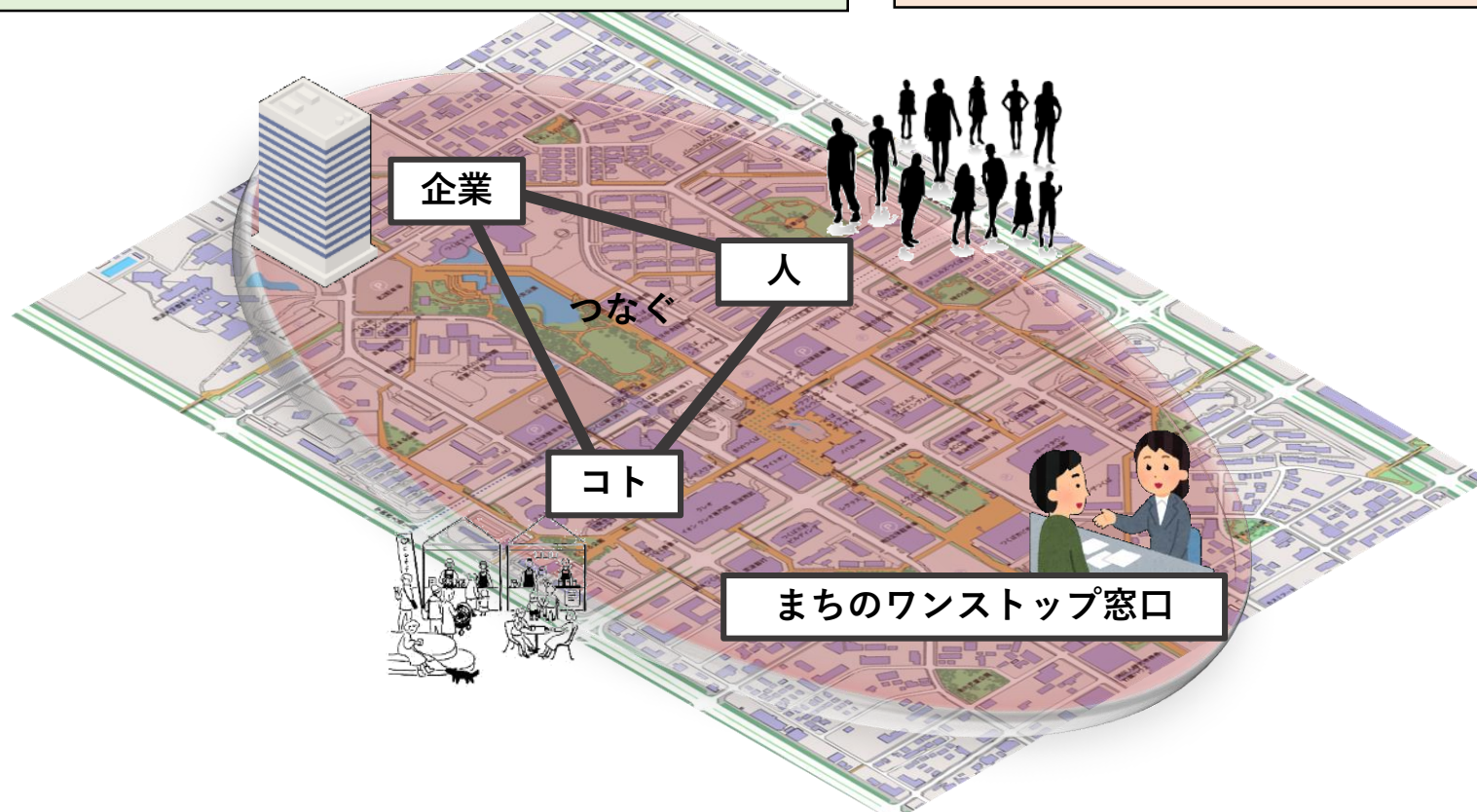
◆実施事項案

【まちなかのつなげ役】

- ①まちの情報や方向性を共有し、人、コトなどをつなげる
- ②連携したプロモーションの実施
- ③働いている人と人をつなげる交流の場の提供 等

【まちのワンストップ窓口】

- ④イベントなどなにかやりたい人の窓口
- ⑤駅周辺に関することのなんでも窓口



5. 地域運営会社について

◆地域運営会社の役割

つくば駅周辺の”まち”に誰よりも愛着を持ち、“まち”を変えるために動く
ここでしかできないコトで“日々変化するここだけのまちをつくる”

◆地域運営会社の取り組むべき事項

赤枠：すぐに取り組む事項

青枠：中期的に取り組む事項

Project 2 わくわくする場を創る

【中央公園】

こどもの成長に必要な遊び
や多様な世代がくつろげるなど、
常にできることが変わる
ここだけの公園を創る



Project 3 人がつながる場を創る

【センター広場】

様々な仕掛けを行い、趣味から
人をつなぐことや、活動したい人の
活動を支援することにより人と
人がつながる場を創る



Project 5 事業を支え、情報発信をする

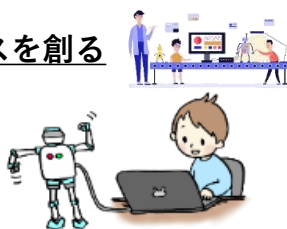
【全域】

駅周辺の取組みを多くの人に伝えるとともに、サービス提供のベースを創る（アプリ & デジタルサイネージ）

Project 6 こどもを育てる場を創る

住み方を支えるゲストハウスを創る

科学を遊びながら体験できる、AI学習室など、未来を担うこどもを育てる体験の場を創るとともに、つくばに来た人をもてなすゲストハウス等を創る



Project 1 働く人を支える

【センタービル】

その人にあったそれぞれの働き方をサポートすることや新たな働き方を見せる場を創る



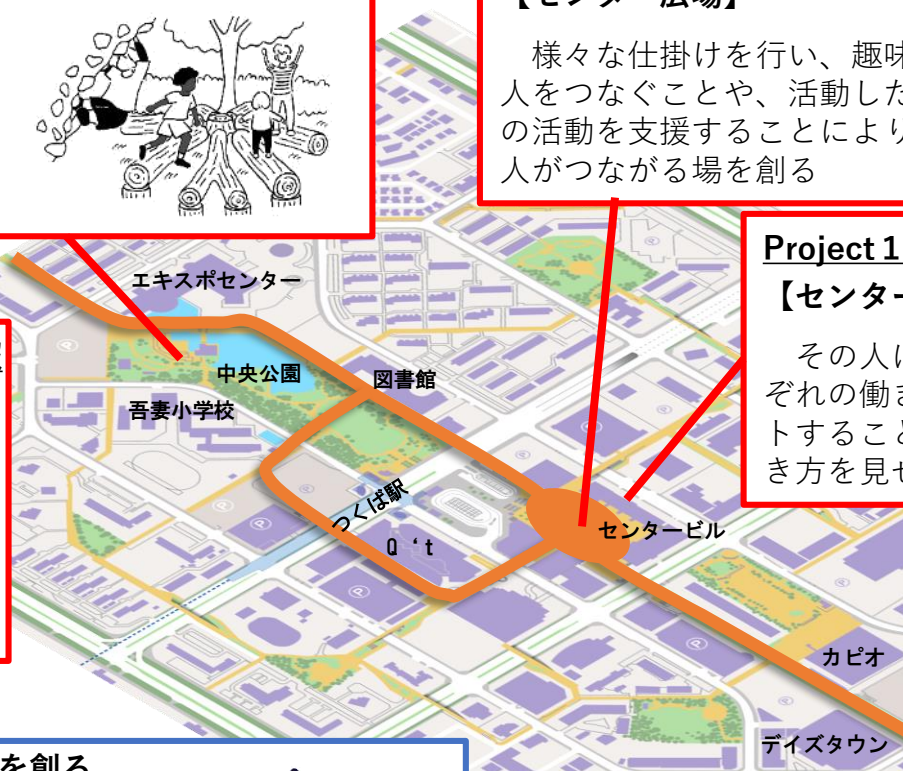
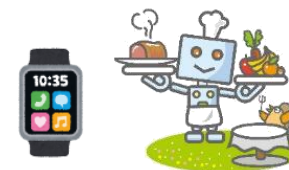
Project 4 生活を支える情報発信

【全域】

ペデを活用した散歩コースの提案や健康を考えた飲食店の紹介など、生活に役立つ情報を提供

Project 7 住み方支えるシェアハウスを創る

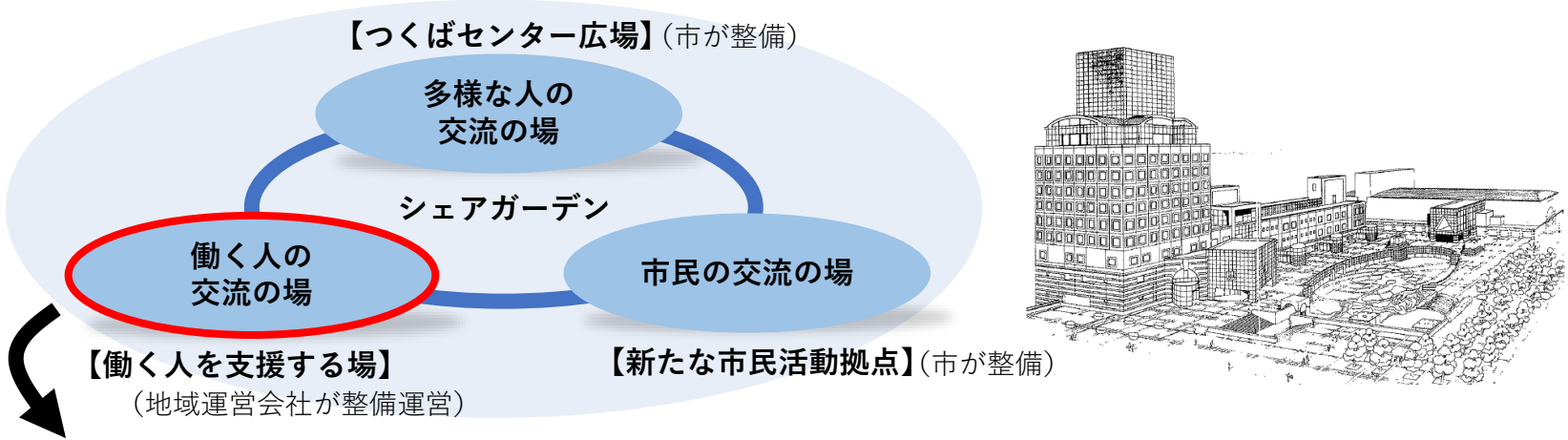
短期、中期滞在など、その人に合わせた多様な住まい方を支えるとともに、IoT住宅などのシェアハウス等を創る



◆働く人を支援する場について

地域運営会社が実施する各事業の事業内容及び収支については、地域運営会社において詳細を検討することとなる。つくばセンタービルにおける「働く人を支援する場」については、地域運営会社の初期の主力事業となることから、実施内容及び事業収支について検討を行っている。

○働く人を支える場の事業概要案 ※実施内容等については、地域運営会社が決定することから、実施内容は変更となる可能性がある。



Afterコロナを見据えた多様な働き方を支えるとともに、働く人と人の出会いやコミュニティを促進する場

【働く人を支援する場の事業内容】

(1) 働く人と人が交流する場

これからの多様な働き方を見据え、いろんな人がつながり、働く人のコミュニティやビジネスが生まれたり、ビジネスの課題を解決するなど、働く人をサポートする場を創出

(2) 働く人を支援する場

オフィスや機器、テレビ会議用ブース、会議室など様々な場やモノをシェアするとともに、子連れで働ける環境やリモートワークに適した環境など、多様な働き方を支える仕組みや場を提供

(3) まちなかの駐車場、カーシェア (地下駐車場)

駅周辺の各施設の利用を支えるとともにつくばに訪れた人への移動手段を提供



【運営手法】

働く人を支援する場の区画は市が所有していることから、市が地域運営会社に該当区画を現物出資もしくは賃貸することを検討している。

	メリット	デメリット
現物出資をした場合	<ul style="list-style-type: none">・ 地域運営会社への市の出資割合が高くなることから、会社経営に市の意向が反映されやすい・ 地域運営会社の財産となることから、地域運営会社の経営がしやすい	<ul style="list-style-type: none">・ 地域運営会社が破綻した場合には、当該区画が第三者にわたる可能性がある
賃貸した場合	<ul style="list-style-type: none">・ 市が所有していることから、将来にわたって市の所有床となる・ 地域運営会社に貸付する際に導入機能等について貸付条件を付与することが可能なため、当該施設について一定の誘導が可能	<ul style="list-style-type: none">・ 地域運営会社への市の出資割合が低くなることから、市の意向が反映しにくい

⇒ 比較を実施した結果、現時点では賃貸することが望ましいと考えている。

【事業収支】

事業内容及び事業収支の詳細については、地域運営会社で検討することとなるが、現時点の想定として事業収支の概算を算出している。

○前提条件

(面積)

全体面積 約2,500㎡ (コワーキングスペース約400㎡、シェアオフィス約1,300㎡)

(収入)

- ・ シェアオフィス賃料：1.3万円/坪・月 9割の入居を想定
- ・ コワーキング利用料：1.3万円/人・月 初年度個人25人、法人13社の会員を想定 (毎年増加)
- ・ 駐車場利用料：定期利用月2万円、時間貸200円/h 7割の稼働を想定

(支出)

初期投資費

- ・ 改修費等：約273,000千円

維持管理費

- ・ 減価償却費：約10,000千円
- ・ 運営コスト：約20,000千円
- ・ ビルメンテナンスコスト：約12,000千円 (水光熱費含む)
- ・ 修繕費：約2,300千円
- ・ 人件費等：約24,000千円 (当初)

		0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	
		法人設立	1期,2期オープン		3期オープン							
【PL】												
売上	運営収益		17,480	70,138	89,382	113,521	115,141	115,141	115,141	115,141	115,141	
費用	運営費用		0	▲ 7,594	▲ 10,166	▲ 10,166	▲ 10,166	▲ 10,166	▲ 10,166	▲ 10,166	▲ 10,166	
	賃料等収入											
	償却 (設備等)											
	開業費		▲ 15,000	0	0	0	0	0	0	0	0	
	運営費	0	▲ 64,143	▲ 65,760	▲ 70,109	▲ 71,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	
	修繕		0	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	
	返済金利		▲ 700	▲ 700	▲ 700	▲ 633	▲ 566	▲ 497	▲ 428	▲ 359	▲ 288	
	税引前利益	0	▲ 62,362	▲ 6,215	6,106	29,312	23,000	23,068	23,137	23,207	23,277	
	法人税 (概算)	0	▲ 100	▲ 100	▲ 1,832	▲ 8,794	▲ 6,900	▲ 6,920	▲ 6,941	▲ 6,962	▲ 6,983	
	純利益	0	▲ 62,462	▲ 6,315	4,274	20,519	16,100	16,148	16,196	16,245	16,294	
【CF】												
調達	資本金 (当事業に充当する費用)	200,000										
	借入金	70,000										
	元本返済				▲ 6,691	▲ 6,758	▲ 6,825	▲ 6,893	▲ 6,962	▲ 7,032	▲ 7,102	
	Net Cashflow	270,000	0	0	▲ 6,691	▲ 6,758	▲ 6,825	▲ 6,893	▲ 6,962	▲ 7,032	▲ 7,102	
事業	Inflow			0								
	敷金			0								
	賃料等収入		17,480	70,138	89,382	113,521	115,141	115,141	115,141	115,141	115,141	
	Outflow		▲ 160,315									
	改修		▲ 15,000	0								
	開業											
	運営	0	▲ 64,143	▲ 65,760	▲ 70,109	▲ 71,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	
	修繕		0	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	
	NOI	0	▲ 46,662	2,079	16,973	40,112	33,732	33,732	33,732	33,732	33,732	
	Subtotal	0	▲ 221,977	▲ 29,273	16,973	40,112	33,732	33,732	33,732	33,732	33,732	
	返済金利		▲ 700	▲ 700	▲ 700	▲ 633	▲ 566	▲ 497	▲ 428	▲ 359	▲ 288	
	法人税等概算	0	▲ 100	▲ 100	▲ 1,832	▲ 8,794	▲ 6,900	▲ 6,920	▲ 6,941	▲ 6,962	▲ 6,983	
	Net Cashflow	0	▲ 222,777	▲ 30,073	14,441	30,685	26,266	26,314	26,362	26,411	26,460	
	Total Net Cashflow	270,000	▲ 222,777	▲ 30,073	7,750	23,927	19,441	19,421	19,400	19,379	19,358	
	累積	270,000	47,223	17,151	24,901	48,828	68,269	87,689	107,089	126,468	145,826	

10年目 11年目 12年目 13年目 14年目 15年目

115,141	115,141	115,141	115,141	115,141	115,141
▲ 10,166	▲ 10,166	▲ 10,166	▲ 10,166	▲ 10,166	▲ 10,166
0	0	0	0	0	0
▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109
▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300
▲ 217	▲ 146	▲ 73	0	0	0
23,348	23,420	23,492	23,565	23,565	23,565
▲ 7,004	▲ 7,026	▲ 7,048	▲ 7,070	▲ 7,070	▲ 7,070
16,344	16,394	16,444	16,496	16,496	16,496

▲ 7,173	▲ 7,245	▲ 7,318	0	0	0
▲ 7,173	▲ 7,245	▲ 7,318	0	0	0

115,141	115,141	115,141	115,141	115,141	115,141
---------	---------	---------	---------	---------	---------

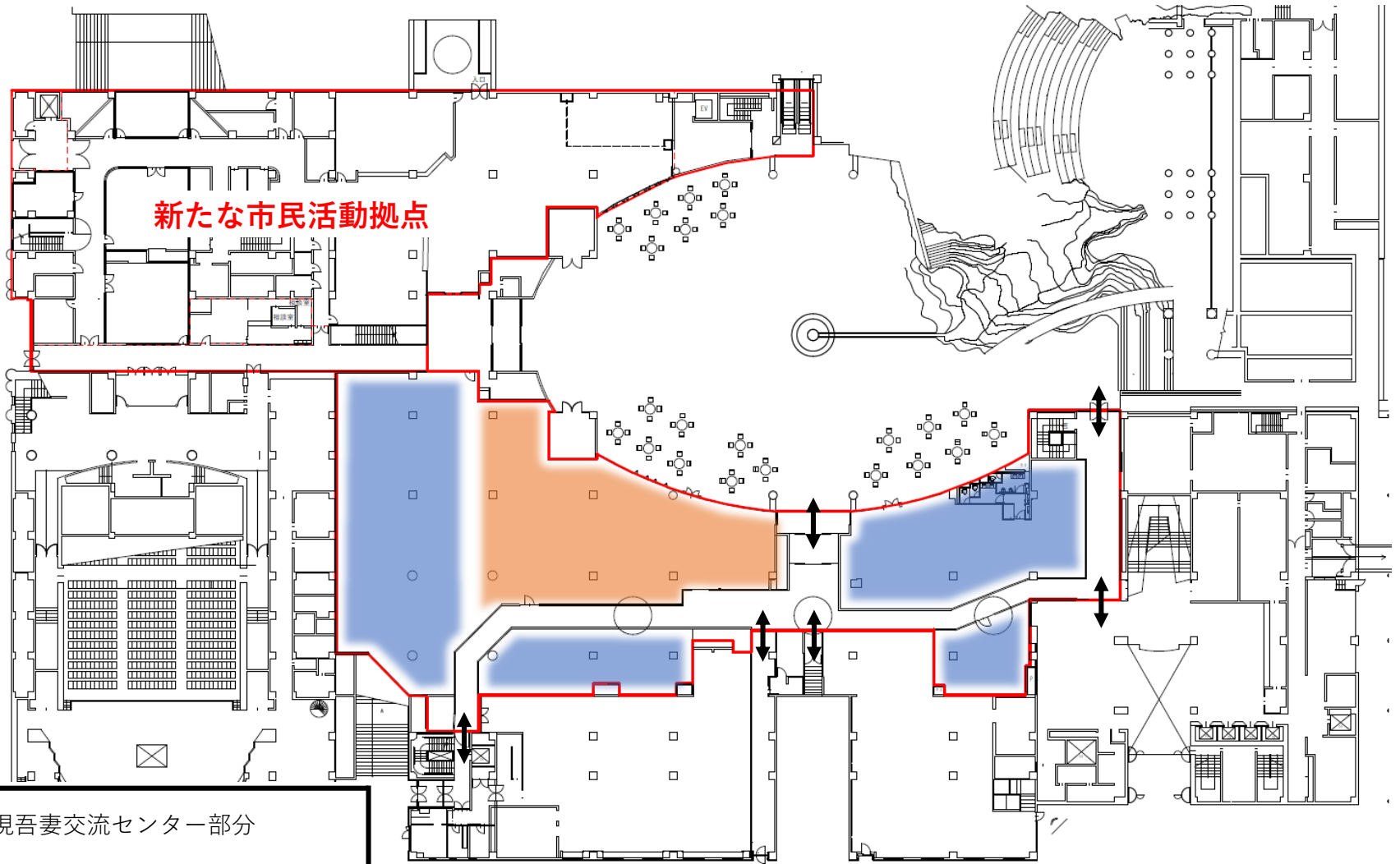
▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109	▲ 79,109
▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300	▲ 2,300
33,732	33,732	33,732	33,732	33,732	33,732

33,732	33,732	33,732	33,732	33,732	33,732
▲ 217	▲ 146	▲ 73	0	0	0
▲ 7,004	▲ 7,026	▲ 7,048	▲ 7,070	▲ 7,070	▲ 7,070
26,510	26,560	26,611	26,662	26,662	26,662

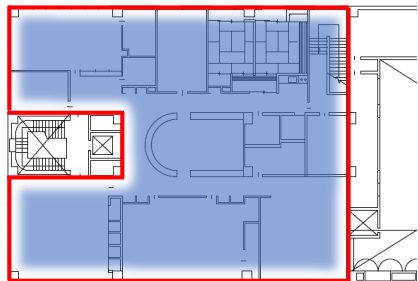
19,337	19,315	19,293	26,662	26,662	26,662
165,163	184,478	203,771	230,433	257,095	283,757

【働く人を支援する場の配置イメージ】

※今後地域運営会社において設計を行うことから、変更となる可能性がある。



4階現吾妻交流センター部分

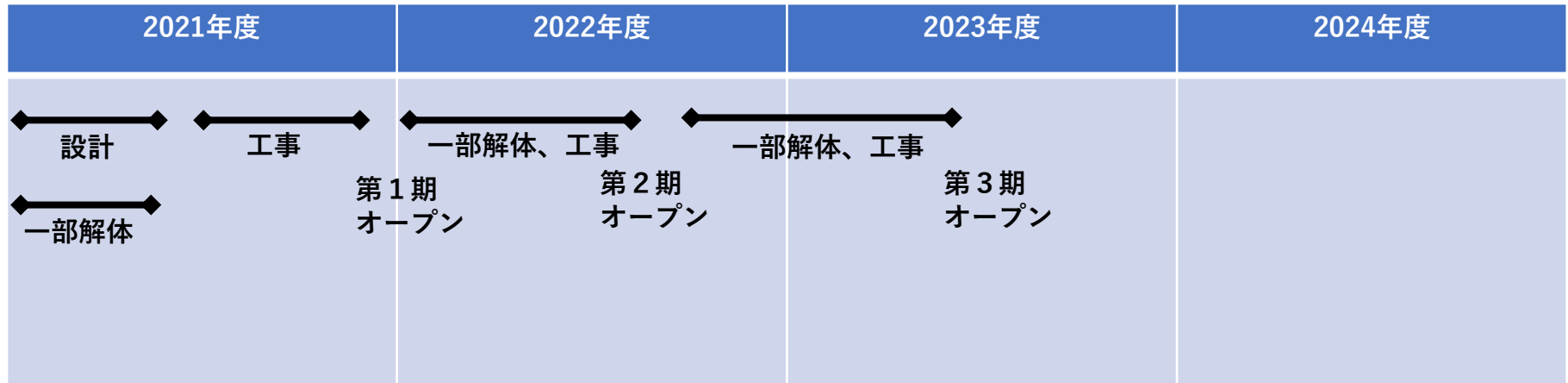


凡例

- コワーキングスペース
(coworking、会議室、子連れスペース等)
- シェアオフィス (区画貸オフィス)

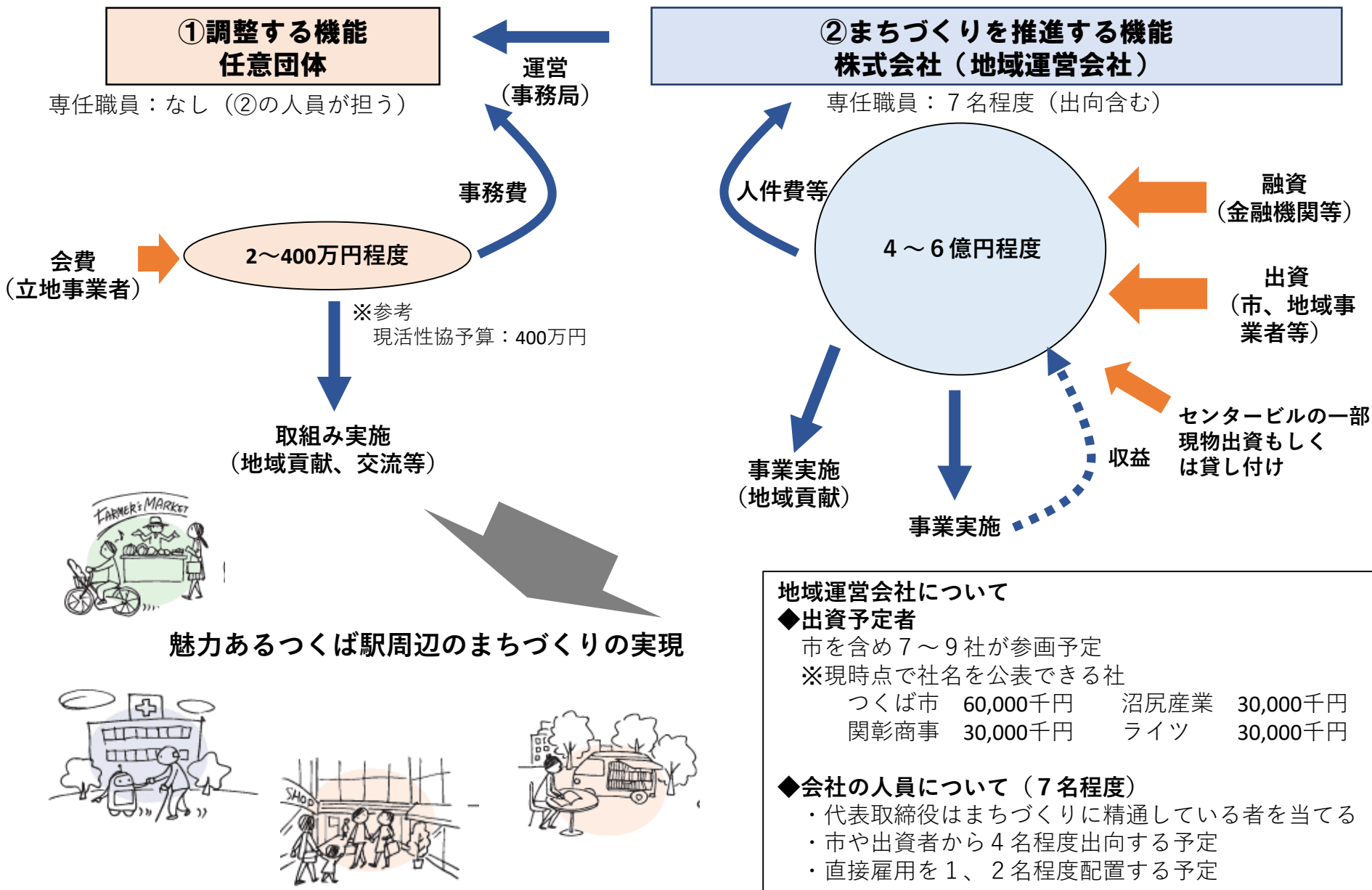
※4階現吾妻交流センター部分については、他区分所有者の所有区画との等価交換も検討していることから、変更となる場合がある。

【働く人を支援する場の整備スケジュール】



※現在、通路等で使用している箇所もあることから、一度に全面を工事するのではなく、順次工事を行う予定
 第3期は、現吾妻交流センターが移転した後に着工

6. 2つの団体の運営の手法(案)



今後のスケジュール

